



CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh

Zone urbaine à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat. Cette zone comporte deux secteurs de zones en fonction des caractéristiques urbaines des sites concernés et pour lesquels des règles instaurées visent à orienter vers des différences de densités et de formes urbaines :

- le secteur Uhc correspond à la partie centrale du bourg de Josse ainsi qu'aux zones urbanisées de Broustibes et Preuilhan.
- Le secteur Uhd correspond aux zones pavillonnaires situées en dehors de la partie centrale du bourg, au niveau desquelles des possibilités de nouvelles constructions sont autorisées au sein des périmètres existants.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uh 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations devront respecter une cote de plancher minimale de 7,20 m NGF.

L'emprise des canalisations d'irrigation doit être maintenue libre de toute construction ou plantation d'arbres et arbustes.

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre



l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou, en l'absence de réseau, doit être équipée des dispositifs d'assainissement non collectif susceptibles d'être raccordés au réseau d'assainissement dès qu'il aura été réalisé et installés conformément aux textes en vigueur, notamment le règlement du service public d'assainissement non collectif du SIBVA et les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Les eaux pluviales devront être prioritairement traitées par infiltration sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Si des dispositifs de collecte et stockage doivent être installés, ils devront respecter un souci de gestion intégrée des eaux pluviales grâce à des aménagements favorisant l'infiltration sur site et tenant compte des possibilités de réutilisation in situ des eaux récupérées (arrosage, usages domestiques non corporels et non alimentaires) et participant à la composition urbaine et paysagère de l'opération (insertion dans des espaces traités paysagèrement).

- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

1°/ Route Départementale 33

En bordure de la RD 33, en dehors de l'extension des constructions existantes dont l'extension pourra se faire en conservant le recul existant, toute nouvelle construction devra respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la route.

2°/ Autres cas

En secteur Uhc, toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer (en tout point du bâtiment). En outre, la façade sur rue de la construction principale ne pourra être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement.



En secteur Uhd, toute nouvelle construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer (en tout point du bâtiment) des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

En secteur Uhc, les constructions doivent être implantées:

- Pour le bâtiment d'habitation principal:
 - sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement, dans le cadre d'une implantation sur limite séparative;
 - à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (en tout point du bâtiment), au-delà de cette profondeur de 15 mètres depuis l'alignement.
- Pour les bâtiments annexes:
 - sur limite latérale et limite de fond pour les bâtiments annexes à usage d'abri de jardin non incorporés au bâtiment principal.

En secteur Uhd, toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction (avant toits exclus), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant le recul existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

Toutefois, les constructions annexes non incorporées au bâtiment principal peuvent être implantées sur la limite, sur un linéaire maximum de 6 mètres de la façade de terrain et à condition que leur hauteur maximale à l'égout de la construction soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres (en tout point du bâtiment).

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Uhc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

En secteur Uhd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des équipements de services publics, la hauteur totale des constructions est limitée à deux



niveaux (R+1).

De plus, dans le cas de mitoyenneté, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas avoir une différence de plus de 2 mètres avec celle de(s) (la) construction(s) mitoyenne(s) existante(s) ou à implanter.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Principe général

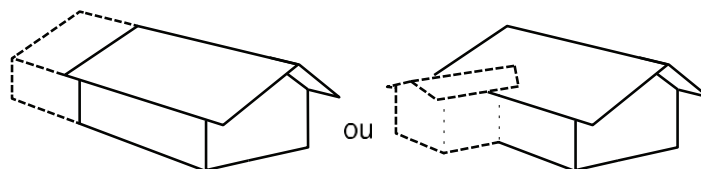
L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Règles à respecter pour les constructions existantes

- Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :
 - La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
 - Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits.
 - Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits à la chaux).
 - Les couleurs des menuiseries, fermetures et avant-toits devront être conformes aux couleurs traditionnellement utilisées dans la région : rouge basque, brun foncé, gris-vert, gris-bleu ou blanc.
 - Les volets battants devront être en bois. Cela exclut les matériaux à aspect de matière plastique.

• Règles à respecter pour les extensions de constructions anciennes

- Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1, principes illustrés ci-après :



- La composition architecturale des façades doit être respectée. Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Règles à respecter pour les constructions neuves à usage d'habitation (dispositions ne s'imposant pas aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif)
 - Les volumes des constructions devront demeurer simples.
 - Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 pans. Dans le cas de plusieurs faîtages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Les pentes de toit seront d'au moins 35 %.
 - En dehors des toitures végétalisées autorisées uniquement en secteur Uhd, les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison.
 - Hormis pour les toitures-terrasses, la couverture aura l'aspect d'une couverture en tuile de terre cuite de type canal.
 - En secteur Uhc, l'une des façades de la construction principale devra être parallèle à l'alignement. La façade orientée vers l'espace public devra être une façade principale. En outre, le garage devra être intégré au volume de la construction principale.
 - En secteur Uhd, l'orientation de la façade principale devra être justifiée soit au regard de données climatiques en référence à l'orientation traditionnelle des habitations, soit de données du site en référence à l'orientation des habitations du quartier dans lequel s'implante la nouvelle construction.
 - La disposition des ouvertures et l'orientation des pans de toiture devra être compatible avec l'utilisation des énergies renouvelables.



- Les maçonneries seront enduites. Les enduits auront une teinte allant du blanc au sable. Sur une même construction une seule couleur d'enduit est autorisée. La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.
- Les couleurs des menuiseries, fermetures et avant-toits devront être conformes aux couleurs traditionnellement utilisées dans la région : rouge basque, brun foncé, gris-vert, gris-bleu ou blanc.
- Sur une même construction les volets roulants seront de la même couleur que les volets battants.
- Les volets battants devront être en bois. Cela exclut les matériaux à aspect de matière plastique.

- Règles à respecter pour les clôtures

- En secteur Uhc :

- En façade sur rue, sont autorisés :

- Les murs bahut de hauteur maximale 0,60 m pouvant être surmontés d'une grille en ferronnerie ou grillage ou lisse de bois. Le grillage sera gris ou vert.

- Sur limites séparatives, sont autorisés :

- Les murs bahut de hauteur maximale 0,60 m surmontés d'un grillage. Le grillage sera gris ou vert.
 - Les clôtures grillagées de couleur verte ou grise.
 - Les clôtures comportant poteau et lisse bois

- En secteur Uhd :

- Sont autorisés :

- Les clôtures grillagées de couleur verte ou grise.
 - Les clôtures comportant poteau et lisse bois.

Dans les deux secteurs de zone, les portails à aspect de matière plastique sont interdits.

- Règles à respecter pour les piscines

La piscine devra s'intégrer dans le plan de la construction principale. Elle sera donc implantée au plus près de cette dernière et ne devra pas être visible depuis l'espace public.

- Règles à respecter pour les constructions annexes

Les abris de jardin (ou constructions annexes à l'habitation) en tôle sont proscrits.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de surface de plancher affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
 - Au-delà de 200 m² de surface de plancher: une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 places par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction,

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.



ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'ensemble doit comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Tous les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles, ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE Uh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions